

STUDIO LEGALE
Avv. Andrea Battaglia
Corso Italia 207 - 95127 CATANIA
Tel. / Fax (095) 375974
Email: avv.andreabattaglia@yahoo.it
Pec: andrea.battaglia@pec.orlineavvocaticatania.it

TRIBUNALE DI CATANIA – VI SEZIONE CIVILE (RGEI 92/2020)

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA

SINCRONA MISTA artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

PRIMA VENDITA

Il sottoscritto Avv. Andrea Battaglia, nato a Siracusa il 04/05/1977 (C.F. BTT NDR 77E04 I754V), con studio in Catania Corso Italia 207, delegato alle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.. con ordinanza del G.E. Dott.ssa Venera Fazio, del 09/07/2024, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **09 Gennaio 2025, alle ore 10.00**, presso la sala aste della P.A.V.I.D. sita in Catania Via Via Alberto Mario n. 56, procederà alla **vendita sincrona mista** dei sotto descritti beni immobili. meglio individuati in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32

L'offerta di acquisto può essere presentata su supporto analogico-cartaceo ovvero con modalità telematiche a norma degli artt. 12 e 13 D.M. 32/15 tramite la piattaforma www.spazioaste.it.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

LOTTO 1:

Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione sito in Mascali Via San Giuseppe nn. 111 e 113, piano terra, censito al N.C.E.U. al foglio 44, particella 161, sub. 14, Categoria A/2, Classe 6°, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale mq. 93,00 e superficie totale escluse le aree scoperte mq. 90,00, Rendita € 348,61;

Disponibilità del bene: Occupato

Prezzo base: € 60.000,00;

Offerta minima: € 45.000,00, pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00;

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

LOTTO 2:

Piena proprietà del laboratorio sito in Mascali Via San Giuseppe n. 109, piano terra, censito al N.C.E.U. al foglio 44, particella 161, sub. 13, Categoria C/3, Classe 5°, Consistenza 42 mq., Superficie catastale totale mq. 53,00, Rendita € 149,67;

Disponibilità del bene: Occupato

Prezzo base: € 27.600,00;

Offerta minima: € 20.700,00, pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 500,00;

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

DESCRIZIONE DEL LOTTO 1

L'immobile è ubicato nella zona residenziale e periferica (codice zona Agenzia delle Entrate D/5) del Comune di Mascali a pochi passi dal centro cittadino. Esso costituisce un unico immobile a destinazione residenziale all'interno di un edificio condominiale a più elevazioni fuori terra. L'edificio ha sagoma poligonale con il corpo scala posto in direzione laterale. Si accede all'edificio dal civico 111 ed entrando dal portone pedonale si percorre un breve tratto di

androne condominiale contraddistinto col sub. 10 e da qui sulla destra ritroviamo il vano scala (sub.11) su cui insiste l'immobile oggetto della presente sezione. Esso è costituito da, andando da est verso ovest: una ampia cucina/soggiorno; un corridoio che smista ai vari vani ed accessori dell'appartamento avente nella parte centrale l'ingresso all'appartamento dal vano scala; due vani posti ad ovest; un bagno prospettante a sud; un ripostiglio prospettante a nord. La destinazione d'uso dell'immobile è a civile abitazione. L'edificio risulta essere in mediocri condizioni di manutenzione. L'interno dell'immobile mostra una mediocre condizione di manutenzione. L'unità immobiliare così come oggi si presenta, confina come di seguito: a Nord con area comune e con vano scala condominiale (sub. 10 e 11); a Sud con altra unità immobiliare appartenente ad altra ditta proprietaria; ad Est con altra unità immobiliare appartenente ad altra ditta proprietaria e con area condominiale; ad Ovest con la Via San Giuseppe. Esistono le seguenti difformità catastali: Una diversa distribuzione degli spazi interni; una tettoia e n. 2 verande in corrispondenza della corte esterna realizzate con struttura amovibile. L'immobile ha altezza netta di mt. 3,15. La struttura portante dell'immobile così come quella dell'edificio è in conglomerato cementizio armato. L'immobile ha le seguenti difformità urbanistiche e precisamente: presenza di verande e tettoie su corte posta a sud; diversa distribuzione degli spazi interni. Le infrastrutture stradali a servizio della zona, hanno caratteri di strade urbane; gli accessi autostradali sono molto lontani alla zona in oggetto e nelle vicinanze il contesto urbanistico risulta poco ordinato. In prossimità dell'immobile, vi è una esigua possibilità di parcheggio su suolo pubblico. La superficie dell'immobile nella sua interezza nello stato di fatto è la seguente: Immobile- superfici utili - Piano terra: Vano di mq 17,53; Vano di mq 18,38; Corridoio di mq 8,62; Cucina di mq 21,68; Bagno di mq 6,84; Lav. di mq 4,09; Veranda 1 di mq. 8,44; Veranda 2 di mq. 3,56; Tettoia di mq. 11,25. In base a quanto appurato in sede di sopralluogo ed a seguito delle misurazioni effettuate, l'immobile nello stato in cui si trova possiede le seguenti consistenze lorde assentite o assentibili urbanisticamente: Superfici coperte: Piano terra- la superficie esterna lorda dell'immobile destinato urbanisticamente ad appartamento misura mq 90,00; la superficie delle verande e tettoia è: Veranda 1 di mq. 8,44; Veranda 2 di mq. 3,56; Tettoia di mq. 11,25.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE DEL LOTTO 1

Dagli accertamenti effettuati dal C.T.U., Ing. Giuseppe Raciti, si rileva quanto segue: A seguito dell'accertamento diretto eseguito presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Mascali si è appurato che l'edificio e quindi l'immobile è stato oggetto di: o Concessione edilizia in sanatoria n. 12/97 del 25/06/1997; o Concessione edilizia n. 5397 del 16/12/1996; o Concessione edilizia in variante rilasciata in data 06/09/1999; o Autorizzazione di abitabilità rilasciata dal capo settore urbanistica del Comune di Mascali in data 19/07/2005; o Perizia giurata di inizio lavori per domanda assentita di permesso a costruire pratica edilizia n. 6865 del 07/02/2007 ai sensi dell'art. 2 comma 5 della L.R. 17/94 riguardante il frazionamento e parziale cambio d'uso da abitazione ad abitazione + laboratorio; o CILA per modifica prospettica datata 18/05/2018 prot. n. 0007835. Difformità riscontrate nell'immobile: 1. Presenza di verande e tettoie su corte posta a sud; 2. Diversa distribuzione degli spazi interni. Pertanto, occorre presentare presso l'ufficio urbanistica del Comune di Aci Castello (CT) richiesta di titolo abilitativo (C.I.L.A. in sanatoria ai sensi della Legge Regionale Siciliana 10/08/2016 n. 16 e DPR 380/2001), previo pagamento della sanzione di € 1.000,00 e diritti di segreteria ed oneri vari. La spesa complessiva considerando sia gli onorari tecnici (progettazione) che le spese amministrative, può attestarsi a circa in € 5.000,00

DESCRIZIONE DEL LOTTO 2

L'immobile è ubicato nella zona residenziale e periferica (codice zona Agenzia delle entrate D/5) del Comune di Mascali a pochi passi dal centro cittadino. Esso costituisce un unico immobile a destinazione non residenziale all'interno di un edificio condominiale a più elevazioni fuori terra. La bottega artigianale oggetto di valutazione si trova all'interno di un edificio condominiale a più elevazioni fuori terra. L'edificio ha sagoma poligonale. L'accesso alla bottega avviene direttamente dalla via pubblica "Via San Giuseppe" al civico 107 mediante portone pedonale. L'immobile nella parte adiacente la strada ed il marciapiede, è dotato di corte esterna di pertinenza. Si accede all'edificio dal civico 107 ed entrando dal portone pedonale si accede alla sala principale. Si ricorda che l'immobile è adibito a sala da parrucchiere. L'immobile è dotato di una ampia sala, oltre ad un bagno ed anti bagno Entrando all'interno della bottega artigianale dall'ingresso pedonale, ci si imbatte: In una ampia sala con esigui tramezzi; Un bagno ed anti bagno. L'immobile inoltre è dotato di corte esterna pavimentata in adiacenza al marciapiede pubblico e non delimitato da esso. La bottega artigianale risulta possedere oltre che una porta di accesso, anche una altra finestra luce. La destinazione d'uso dell'immobile è a laboratorio. L'edificio risulta essere in mediocri condizioni di manutenzione. L'interno dell'immobile mostra una discreta condizione di manutenzione. Esso confina come di

seguito: a Nord con area comune condominiale (sub. 10); a Sud con altra unità immobiliare; ad Est con area condominiale e con altra unità immobiliare; ad Ovest con la Via San Giuseppe. L'immobile possiede la seguente difformità catastale: Diversa distribuzione degli spazi interni. L'immobile ha altezza netta di mt. 3,00. Si fa presente che l'immobile è posto al piano terra. La struttura portante dell'immobile così come quella dell'edificio è in conglomerato cementizio armato. L'immobile possiede le seguenti difformità urbanistiche: Diversa distribuzione degli spazi interni. Le infrastrutture stradali a servizio della zona, hanno caratteri di strade urbane; gli accessi autostradali sono molto lontani alla zona in oggetto e nelle vicinanze il contesto urbanistico risulta poco ordinato. In prossimità dell'immobile, vi è una esigua possibilità di parcheggio su suolo pubblico. La superficie dell'immobile nella sua interezza nello stato di fatto è la seguente: Immobile- superfici utili - Piano terra- Vano unico di mq 37,90; WC di mq 2,63; Anti WC di mq 1,58; Corte antistante di mq. 8,85. In base a quanto appurato in sede di sopralluogo ed a seguito delle misurazioni effettuate, l'immobile nello stato in cui si trova possiede le seguenti consistenze lorde assentite o assentibili urbanisticamente: Superfici coperte -Piano terra la superficie esterna lorda dell'immobile destinato urbanisticamente a laboratorio misura mq 49,85; la superficie della corte misura mq. 8,85.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE DEL LOTTO 2

Dagli accertamenti effettuati dal C.T.U., Ing. Giuseppe Raciti, si rileva quanto segue: L'edificio e quindi l'immobile è stato oggetto di: o Concessione edilizia in sanatoria n. 12/97 del 25/06/1997; o Concessione edilizia n. 5397 del 16/12/1996; o Concessione edilizia in variante rilasciata in data 06/09/1999; o Autorizzazione di abitabilità rilasciata dal capo settore urbanistica del Comune di Mascali in data 19/07/2005; o Perizia giurata di inizio lavori per domanda assentita di permesso a costruire pratica edilizia n. 6865 del 07/02/2007 ai sensi dell'art. 2 comma 5 della L.R. 17/94 riguardante il frazionamento e parziale cambio d'uso da abitazione ad abitazione laboratorio; o CILA per modifica prospettica datata 18/05/2018 prot. n. 0007835 Difformità riscontrate nell'immobile: 1. Diversa distribuzione degli spazi interni. Pertanto, occorre presentare presso l'ufficio urbanistica del Comune di Aci Castello (CT) richiesta di titolo abilitativo (C.I.L.A. in sanatoria ai sensi della Legge Regionale Siciliana 10/08/2016 n. 16 e DPR 380/2001), previo pagamento della sanzione di € 1.000,00 e diritti di segreteria ed oneri vari. La spesa complessiva considerando sia gli onorari tecnici (progettazione) che le spese amministrative, può attestarsi a circa in € 3.500,00

MODALITÀ' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta di acquisto può essere presentata su supporto analogico-cartaceo ovvero con modalità telematiche a norma degli artt. 12 e 13 D.M. 32/15 tramite la piattaforma www.spazioaste.it.

Coloro che hanno presentato l'offerta - o la domanda di partecipazione - su supporto cartaceo partecipano alla vendita comparando innanzi al delegato, nel luogo, nel giorno ed all'ora indicati nel presente avviso di vendita; Coloro che hanno formulato l'offerta - o la domanda di partecipazione - con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi all'area riservata del PGVT il giorno ed all'ora indicati nel presente avviso di vendita.

1) Offerta in modalità analogica-cartacea

Le offerte di acquisto su supporto analogico-cartaceo devono essere depositate presso lo studio dell'Avv. Andrea Battaglia in Catania C.so Italia n. 207 entro e non oltre le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita.

Le offerte dovranno essere contenute in **duplice busta chiusa**. Sulla prima busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente - il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessun'altra indicazione - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta su questa busta esterna; all'interno di tale busta dovrà essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece reccherà l'indicazione del numero della procedura e del bene per cui viene fatta l'offerta.

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

a) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- b) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
- c) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

All'offerta dovranno essere allegati - inseriti anch'essi in busta chiusa - una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché, a pena di inefficacia dell'offerta, un assegno circolare non trasferibile intestato al delegato per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

2) Offerta in modalità telematica

Le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere, dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attestata nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015); L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul seguente conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare: IBAN: **IT 92J 05036 16900 CC0451304271**

Il bonifico, con causale "***Proc. Esecutiva n. 92/2020 R.G.E. cauzione ed acconto spese***" dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico;

In caso di mancata aggiudicazione, all'esito della gara tra plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta redatta dovrà contenere:

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;

- h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
 - la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
 - la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
 - se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
 - se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
 - se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
 - se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

MODALITÀ' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato il giorno **09 Gennaio 2025, alle ore 10.00:**

Gli offerenti in modalità telematica partecipano alla vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

Il giorno della vendita, il delegato redige il verbale utilizzando i dati riportati nel PGVT, rendendo noto a tutti i partecipanti il contenuto delle offerte depositate, dando lettura ai presenti delle offerte telematiche e riportando nel PGVT i dati delle offerte su supporto cartaceo, immettendo, altresì, i dati di interesse riguardanti lo svolgimento delle operazioni di vendita;

- qualora venga presentata una sola offerta valida (cartacea o telematica) per un importo pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta;
- qualora venga presentata una sola offerta efficace (cartacea o telematica), pari, cioè, almeno al 75% del prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, la stessa potrà essere accolta a meno che il creditore non abbia offerto il prezzo base chiedendo l'assegnazione del bene ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c. o il giudice non ritenga di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
- qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state presentate più offerte efficaci (cartacee e/o telematiche), si procederà a gara sulla base della offerta più alta (art. 573 c.p.c.); nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di due minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore agli importi sopra meglio indicati: il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto; Il delegato, all'uopo, riporta nel PGVT i rilanci operati dai presenti e le loro osservazioni; Tuttavia, se il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, si provvederà all'assegnazione all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt. 588, 589 c.p.c. ovvero, in mancanza, all'aggiudicazione al miglior offerente ex art. 573, 3° comma, c.p.c. (e cioè tenendo conto, in ordine d'importanza, dei seguenti criteri: offerta più alta, quella garantita dal

versamento di una cauzione di importo maggiore, quella che prevede un termine minore per il pagamento del saldo prezzo, quella depositata per prima);

- se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Delegato disporrà la vendita a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ed il creditore abbia offerto il pagamento del prezzo base chiedendo l'assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c.;

In caso di aggiudicazione, l'offerente deve versare il saldo prezzo nel minor termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, **somma che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione**; ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo;

Immediatamente dopo la gara gli assegni circolari saranno restituiti agli offerenti in analogico che non siano aggiudicatari e le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari saranno riaccreditate sul conto corrente del disponente;

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile, pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita; quindi, anche nel caso di mancata presentazione innanzi al delegato il giorno fissato per l'esame delle offerte dell'unico offerente in modalità analogica ovvero di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in loro favore;

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.;

PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerta di acquisto è soggetta al pagamento del bollo (attualmente pari ad € 16,00) al cui acquisto gli offerenti dovranno provvedere, salvo esenzione ai sensi del DPR 447/2000, con diverse modalità. L'offerente in modalità cartacea, acquisterà la marca da bollo nei punti vendita autorizzati. L'offerente in modalità telematica potrà pagare il bollo digitale tramite carta di credito o bonifico bancario, utilizzando il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei servizi telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>

La conferma dell'offerta telematica, genera il cd. "hash" (cioè una stringa alfanumerica) per il pagamento del bollo digitale.

Il mancato pagamento del bollo costituisce mera irregolarità fiscale e non comporta l'inefficacia delle offerte.

AVVERTENZE

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita; se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, reperibile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, e www.tribunalecatania.it, www.astalegale.net che deve essere consultata dall'offerente in quanto ad essa si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

L'Avv. **Andrea Battaglia**, con studio in Catania Corso Italia n. 207 è stato, altresì, nominato **Custode Giudiziario** dei sopra indicati immobili ex art. 560 c.p.c.; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita. Le richieste di visione dei beni immobili dovranno essere inoltrate utilizzando il Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <http://venditepubbliche.giustizia.it>, accedendo alla scheda dell'immobile di interesse.

La partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerato, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene, operando congrua riduzione del prezzo;

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile, ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura esecutiva;

L'immobile viene venduto libero solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate a spese e cura della procedura medesima. Le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal Giudice dell'esecuzione ma resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 92/2020 R.G.E.**": in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento. A carico dell'aggiudicatario sarà posta la quota del 50%, oltre le spese generali in misura del 10%, del compenso spettante al delegato per l'attività svolte al fine di garantire il trasferimento dell'immobile e le spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, così come previsto dal D.M. 227/2015.

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D. L.vo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese della procedura nei limiti di quanto previsto dall'art. 2855 c.c., così come individuato dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata alla procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato la quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria **entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento**;

Eventuali istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c. dovranno essere depositate dai creditori **dieci giorni prima della data fissata per la vendita** direttamente al Delegato presso il suo studio in Catania C.so Italia 207.

Avvenuto il versamento del prezzo verrà emesso decreto di trasferimento degli immobili secondo le modalità previste dall'art. 586 c.p.c.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITÀ' LEGALE

L'avviso integrale di vendita, l'ordinanza di delega e la perizia di stima saranno visibili sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.giustizia.catania.it e www.tribunalecatania.it, www.astalegale.net.

Il presente avviso di vendita, inoltre, sarà pubblicato, oltre che secondo le modalità di legge (Portale delle vendite Pubbliche), tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet www.Casa.it, www.Idealista.it e www.Bakeca.it nonché sui siti internet www.asteimmobili.it e www.portaleaste.com

INFORMAZIONI UTILI

Per **supporto tecnico** durante le fasi di registrazione e di partecipazione alla vendita con offerta in modalità telematica è possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31;
- telefono: 0586.20141;
- email: assistenza@astetelematiche.it.

I recapiti telefonici sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

Inoltre, dal "Portale delle Vendite Pubbliche" ministeriale, all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/it/faq.page> è possibile consultare e scaricare i seguenti manuali per gli utenti:

Manuale utente per l'invio dell'offerta;

Manuale utente per la richiesta di visita dell'immobile;

Manuale per il pagamento telematico.

Catania, 17/09/2024

Il Professionista Delegato

Avv. Andrea Battaglia

